

Expediente: **920/02**

Carátula: **CARRASCO CECILIA VERONICA C/ CUSUMANO JOSE BLAS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

Unidad Judicial: **JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN VI**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **07/10/2023 - 00:00**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**

90000000000 - CARRASCO, CECILIA VERONICA-ACTOR/A

90000000000 - VILLALBA VICTOR W., -POR DERECHO PROPIO

90000000000 - ARGAÑARAZ JORGE ALFREDO, -CESIONARIO

30675428081 - GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE TUCUMAN, -DEMANDADO/A

30716271648513 - CUSUMANO, JOSE BLAS-DEMANDADO/A

20137097487 - CUSUMANO, JORGE DANIEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A

30716271648513 - HEREDEROS DE CUSUMANO JOSE BLAS, -DEMANDADO/A

20128704141 - FARES, MYRIAM SUSANA-TERCERO

27276510156 - VALDEZ, RAUL ALFREDO-CESIONARIO DEL CESIONARIO

20045511945 - CURIA, FRANCISCO JOSE-PERITO

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado en lo Civil y Comercial Común VI

ACTUACIONES N°: 920/02



H102064635255

**JUICIO: CARRASCO CECILIA VERONICA c/ CUSUMANO JOSE BLAS s/ DAÑOS Y PERJUICIOS. EXPTE. N° 920/02**

SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 6 de octubre de 2023

**Y VISTO:** Para resolver el planteo de tercería deducido, de cuyo estudio;

### RESULTA:

El 11/10/2022 se presenta Myriam Susana Fares, DNI n.º 20.178.812, con la representación de Federico Tulio Rengel y deduce tercería de dominio. Sostiene que el inmueble Matrícula registral N-24176 ubicado en calle Balcarce 940 entre calles España y Avenida Sarmiento de esta ciudad es de su propiedad y por ello solicita el levantamiento de embargo que pesa sobre aquel. Relata que el 15/06/1998 compró mediante boleto de compraventa al demandado José Blas Cusumano el inmueble objeto de la presente tercería y que el 01/07/1998 procedió a inscribir el boleto en el registro inmobiliario y pagó el 100% del precio. Afirma que desde ese momento tomó posesión inmediata del inmueble, la cual detenta hasta hoy. Indica que el boleto de compraventa, quedó en poder del demandado José Blas Cusumano debido a que debía sellar ambos ejemplares del mismo y que hay publicidad suficiente tanto registral como posesoria en los términos del artículo 1170 del Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN). Ofrece pruebas.

Mediante decreto del 13/10/2022 se ordena suspender la subasta dispuesta para el 26/10/2022 y correr traslado del planteo efectuado. El 28/10/2022 contesta la letrada Nancy Natalia Muñoz en representación de Raúl Alfredo Valdez. Solicita el rechazo de la tercería. Destaca que a la fecha se encuentra caduca la anotación del contrato privado. Señala que la Sra. Fares no acreditó

documentalmente la adquisición (no adjuntó el boleto) así como tampoco acompañó recibo de pago. Sostiene que para la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de Tucumán la prioridad del poseedor tiene como condición necesaria que cuente con el instrumento y que acredite la posesión como vivienda personal; ninguna de las cuales ocurre en el caso. Advierte que en la presentación de la Sra. Fares el domicilio denunciado es Bernardo Houssay n.º 280 por lo que queda demostrada la falta de posesión.

El 28/12/2022 se presenta en el proceso el heredero del demandado, Jorge Daniel Cosumano con el patrocinio letrado de Alejandro Biagosh. Manifiesta que él 21/06/2022 tuvo intervención en una inspección ocular practicada en ese inmueble, en cuya oportunidad indicó que el inmueble de Balcarce 940 era propiedad de la Myriam Susana Fares y lo ocupaba en carácter de inquilino. Asimismo, expone que el boleto de compraventa requerido no obraba en su poder, ya que lo tenía su padre, hoy fallecido.

Por decreto del 10/11/2022 los autos fueron llamados a despacho para resolver.

### **CONSIDERANDO:**

Por medio de este incidente Myriam Susana Fares solicita intervenir en este proceso e invoca para ello un boleto de compraventa que se habría suscripto el 15/06/1998 mediante el cual habría adquirido el inmueble ubicado en Balcarce n.º 940 de esta ciudad (Matrícula N-24176). En su presentación denuncia que adquirió el inmueble de José Blas Cusumano.

El derogado Código Procesal Civil y Comercial (Ley n.º 6176, en adelante CPCC) –vigente al momento de deducir el planteo que viene a resolver– reconocía en el artículo 98 al tercero que resultase afectado por un embargo trabado sobre su propiedad, o que tuviese derecho a ser pagado con preferencia al embargante, el derecho de deducir la correspondiente tercería ya sea de “dominio” o de “mejor derecho” (ello concuerda con el actual art. 55 del nuevo Código Procesal Civil y Comercial Ley n.º 9531, en adelante NCPCC). Si bien el título invocado (boleto de compraventa) no constituye un título eficaz para transferir el dominio sobre el inmueble, en el caso bajo análisis el pedido debe asimilarse en sus efectos a una tercería de dominio. En este sentido la doctrina y la jurisprudencia ha equiparado la tercería en este tipo de casos a los efectos propios de una de dominio, es decir, suspendiendo el remate del bien. Así, la deducción de una tercería de mejor derecho mediante la cual se pretende la entrega de la cosa produce como efecto general la suspensión de la venta, cuyo dominio pretende el tercerista, frente a la inminencia del daño material que podría ocasionar dicha venta (*cf.* Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Sala 2, Sent. 25 del 21/02/2017 y antecedentes allí citados).

La cuestión litigiosa traída a conocimiento versa sobre un conflicto entre el adquirente por boleto de compraventa que invoca tener la posesión desde 1998 hasta la fecha y el acreedor individual del vendedor que pretende hacer valer sus derechos agrediendo patrimonialmente el inmueble objeto de la litis, para lo cual trabó medidas de embargo sobre éste. Del informe del Registro Inmobiliario adjuntado por la ejecutante (agregado el 31/10/2022), surge que el boleto de compraventa invocado por la tercerista fue inscripto en el Registro de la Propiedad el 01/07/1998 y en fecha 26/10/2022 fue anotada la caducidad de la inscripción. El asiento registral hace constar que el boleto de venta se otorgó a favor de Fares Myriam Susana, y su inscripción “entró” el 01/07/1998.

Además de ese asiento registral, se encuentra agregado al expediente acta de inspección ocular realizada el 21/06/2022 en el inmueble ubicado en Balcarce n.º 940. En ese acto se informa al Oficial de Justicia, que el inmueble se encuentra habitado por Jorge Daniel Cusumano, quien manifiesta que le alquila la propiedad a Myriam Susana Fares, sin presentar alguna documentación que avale

sus dichos.

Desde un punto de vista normativo, el artículo 1170 del CCCN otorga preeminencia a la publicidad posesoria sobre la registral ante el cumplimiento de ciertos requisitos. Textualmente el artículo define que “[e]l derecho del comprador de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si: a) el comprador contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos; b) el comprador pagó como mínimo el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la cautelar; c) el boleto tiene fecha cierta; d) la adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria”. Sobre estos parámetros corresponde valorar si existen elementos suficientes para sostener que existe publicidad posesoria.

En los términos expuestos es posible advertir que no se han probado los extremos exigidos por el artículo 1170, esto es, suficiente publicidad registral o posesoria, pago de al menos el 25% del valor fijado y presentación del título con el que pretende hacer valer su derecho. Desde el punto de vista procesal cabe remarcar que el artículo 58 del CPCCT vigente (en idéntico sentido que el CPCCT derogado) prescribe que, cuando se trate de tercería de dominio, el presentante deberá acompañar el título y si no lo tuviera solicitará previamente su testimonio. Respecto a la tercería de mejor derecho, el tercerista tiene la carga de ofrecer toda la prueba que propusiese producir. Tal norma dispone que, no observándose esos requisitos el juez declarará inadmisibles la demanda sin más trámite ni recurso.

Adviertase que al apersonarse la señora Fares, invocando tercería de dominio en los términos de lo dispuesto en el art 94 del CPCCT derogado La tercerista no acompañó el boleto de compraventa base de su presentación; como tampoco otros medios probatorios objetivos de los que se pueda inferir el acto jurídico invocado. Adviertase que la inscripción del boleto habría sido requerida por la señora Fares, por lo que debía tener en su poder dicho instrumento.

Atento al resultado al que se arriba, se imponen las costas a la tercerista vencida.

Por ello,

#### **RESUELVO:**

**I°.- NO HACER LUGAR**, al planteo de tercería efectuado por Myriam Susana Fares (SAE 12/10/2022), conforme a lo considerado.

**II°.- IMPONER COSTAS a la vencida**, conforme se considera.

**III°.- RESERVAR** regulación de honorarios para su oportunidad.

#### **HÁGASE SABER.**

DRA. VIVIANA INES GASPAROTTI

JUEZA SUBROGANTE

Actuación firmada en fecha 06/10/2023

Certificado digital:

CN=GASPAROTTI Viviana Ines, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27123753734

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.